

Com a finalidade de cumprir com o disposto no art. 34, do Decreto-Lei n. 3.365/41, publica-se este edital, com o prazo de 10 dias, contendo o inteiro teor da sentença prolatada nos autos do processo código n. 298144, que tramitou na 2ª Vara Especializada de Fazenda Pública da comarca de Várzea Grande, que culminou na desapropriação em favor do Estado de Mato Grosso do imóvel localizado na Avenida Ulisses Pompeo de Campos, s/n, loteamento Jardim Petrópolis, lote 15, quadra 02, na cidade de Várzea Grande. Segue inteiro teor da sentença: O ESTADO DE MATO GROSSO, pessoa jurídica de direito público, propôs Ação de Desapropriação com pedido de liminar para imissão provisória na posse em face de GEANE PINHEIRO DA SILVA e de JORGE LUIZ SGANZERLA, devidamente qualificados nos autos, alegando, em síntese, que o imóvel com área de 367,47 m², localizado na Avenida Ulisses Pompeo de Campos s/n, Loteamento Jardim Petrópolis, Lote 15, Quadra 02, em Várzea Grande-MT, devidamente identificado nos autos e registrado sob a matrícula 81.690, do 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande, de presumida propriedade da requerida, foi declarado de utilidade pública pelo Governador do Estado de Mato Grosso por força do Decreto n. 781, de 19.10.2011, por abranger área onde serão executadas obras de mobilidade urbana com vistas à Copa do Mundo de Futebol de 2014, mais precisamente a obra de duplicação da Estrada da Guarita, que compreende os bairros Guarita I e II, com extensão de 8.382,54m, conforme consta do referido decreto e dos documentos que instruem a inicial (fls. 9-98). O requerente, com apoio nesses diversos documentos e suporte no art. 15 do Decreto-lei n. 3.365/41, sustentando terem sido preenchidos os requisitos legais, pediu a concessão de liminar para imediata imissão na posse do imóvel e consequente autorização para demolição de eventuais benfeitorias atingidas, além de autorização para o depósito do preço da avaliação apurada em laudo homologado por servidores públicos estaduais no valor de R\$ 48.112,85 (quarenta e oito mil, cento e doze reais e oitenta e cinco centavos). O pedido liminar foi deferido, concedendo-se a imissão provisória do requerente na posse do imóvel mediante o depósito do valor do preço avaliado, e, no mesmo despacho, restou ordenada a citação dos requeridos. Os demandados apresentaram contestação por intermédio da ilustrada Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, concordando, expressamente, com o valor oferecido pelo demandante e requerendo a realização do depósito e o seu subsequente levantamento (fls. 105-107). Mais adiante, a ré Geane Pinheiro da Silva, já com procurador constituído, vem mais uma vez aos autos para trazer os documentos de fls. 116-120 e arguir a ilegitimidade passiva do corréu Jorge Luiz Sganzerla, por não possuir ele justo título que comprove a propriedade ou a posse do imóvel objeto da desapropriação, vez que apoiado em um "Contrato de Compra e Venda de Terreno à Vista" firmado com pessoa totalmente estranha ao bem e sem o conhecimento da real proprietária, que detém escritura pública registrada em cartório e ainda ostenta a posse, pois é quem mantém o imóvel. No mérito, invoca o disposto no art. 1.227 do Código Civil para confirmar a titularidade do bem e a regra prevista no art. 34 da Lei 3.365/41 para obter a indenização decorrente da desapropriação, pugnando, ao final, pela procedência do pedido do autor e extinção do processo com resolução do mérito, nos termos do art. 269, II, do Código de Processo Civil. O autor se pronunciou para dizer que o levantamento do preço depende da declaração judicial de quem seja o verdadeiro proprietário do imóvel, ao passo que o Ministério Público compareceu aos autos apenas para expor que não entende como necessária a intervenção do órgão na presente demanda. Dada a oportunidade de manifestação sobre a preliminar de ilegitimidade ao réu Jorge Sganzerla, este respondeu, em sua nova peça de defesa (fls. 138-151), que o contrato sobre o qual apoia o seu direito à indenização na presente desapropriação possui validade jurídica, pois foi entabulado em 10.3.2011 com o vendedor Mário Marques Tavares, por meio de procuração datada de 10.8.2010, outorgada pela Senhora Maria José Viana Leal, que adquirira o imóvel no ano de 1996 diretamente na Imobiliária Petrópolis, conforme documento denominado Proposta de Compra, pagando-o em 48 (quarenta e oito) parcelas e tendo exercido a posse no período de setembro de 1996 a março de 2011. O réu argumenta, ainda, que a referida imobiliária, mesmo tendo recebido o valor do imóvel da Senhora Maria José, o vendeu novamente para a ré Geane, irmã do sócio proprietário Ivo F. da Silva e filha do sócio proprietário Antônio P. da Silva, isso depois de o demandado ter comparecido no 1º Serviço Notarial e de Registros de Várzea Grande, verificado que o imóvel era de propriedade da imobiliária e solicitado a informação sobre a documentação necessária para escriturar e registrar o bem. Sustenta ter agido de boa-fé, ao contrário da Imobiliária Petrópolis que, aliás, pede seja chamada ao processo; e diz ostentar a posse do imóvel há 16 (dezesseis) anos, sem contestação, tendo gasto todas as suas economias na sua aquisição, pleiteando, ao final, a anulação do registro da escritura pública da demandada por estar eivada de vícios e a declaração de usucapião ou o sobrestamento do feito para ingresso da ação cabível. Juntou documentos (fls. 152-212). Em nova manifestação seguinte requer o levantamento da importância depositada (fls. 214-217). A correquerida, intimada para se pronunciar acerca da contestação do correquerido, vem mais uma vez rebater as alegações deste, munida de novos documentos (fls. 224-250), o que provocou outra intimação do requerente e do correquerido para se manifestarem, vindo o primeiro a requerer fosse mantido o indeferimento do levantamento da importância depositada e o cumprimento do disposto no art. 176, § 8º, da Lei 6.015/73 e o segundo a insistir nas alegações e pretensões anteriores (fls. 257-281). É o relatório. Decido. Como se vê no sucinto relatório e se extrai dos elementos de prova trazidos para os autos, o processo comporta julgamento no estado em que se encontra, sendo desnecessária qualquer dilação probatória, por envolver matéria de direito e de fato que não exige a produção de provas em audiência, cabendo, pois, aplicação do julgamento antecipado da lide, conforme disposto no art. 330, I, do Código de Processo Civil c/c art. 42 da Lei 3.365/41. Cuida-se aqui, pois, de desapropriação por utilidade pública, assunto sobre o qual dispõe o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, que pressupõe, de um lado, o poder estatal de restringir o direito fundamental individual à propriedade em nome de um interesse público maior, e, do outro lado, o direito desse particular lesado de ser indenizado pela perda do bem. Assim dispõe a Constituição Federal, em seu art. 5º, XXIV, ao estabelecer limites ao direito de propriedade, depois de garanti-lo como um direito fundamental no inciso XXII, como se vê na reprodução do texto abaixo: "XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição" A "lei" referida no dispositivo acima é exatamente o Decreto-Lei n. 3.365/41, que não deixa dúvidas acerca da necessidade de comprovação da propriedade para que se exerça o direito à justa indenização, tanto que em seu art. 16 afirma que "A citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens" (destaquei) e no art. 34, como lembrado pelo autor e pela ré, dispõe que "O levantamento do

preço será deferido mediante prova de propriedade” (destaquei), chegando a remeter as partes para ação própria quando houver dúvida fundada sobre o “domínio” (parágrafo único). O Código Civil, por sua vez, preceitua que “O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social (...)” (destaquei). Em outras palavras, só há falar em desapropriação e na correspondente indenização em relação ao titular do bem, ou seja, ao dono ou proprietário do imóvel objeto da expropriação, jamais a quem defenda a titularidade do bem sem a efetiva e adequada comprovação da qualidade de dono. Assim, cabe aqui, à luz do Código Civil, definir qual dos dois demandados ostenta a condição de proprietário e, portanto, de titular do direito à indenização decorrente da desapropriação. Ora, como já corretamente frisado na manifestação da ré, é certo que só se adquire a propriedade de um imóvel por meio do registro no cartório competente, conforme estabelece o art. 1.227 da lei substantiva, a saber: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos nesse Código.” Constata-se nos autos que quem conta com a titularidade do imóvel objeto da desapropriação decretada pelo Governo do Estado de Mato Grosso e noticiada na inicial é a ré, em nome de quem se encontra registrado o lote de terreno urbano sob n. 15 da quadra n. 02 do Loteamento Jardim Petrópolis, com área de 365,50m², adquirido da Imobiliária Petrópolis Ltda, cuja matrícula é a de n. 81.690, do 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande, não havendo qualquer menção do réu na cadeia dominial do bem, sendo certo que o documento apresentado por este para comprovar sua alegada condição de proprietário em nada o socorre. Afinal, consta do “Contrato de Compra e Venda de Terreno à Vista” de fls. 47-48 que o requerido Jorge Luiz Sganzerla teria adquirido o imóvel de Mario Marques Tavares, que não figura como antigo proprietário do bem, não havendo qualquer vínculo desse isolado documento no registro imobiliário correspondente, o que afasta qualquer dúvida acerca da titularidade do imóvel em favor da requerida. Em nada socorre o requerido, ao menos em matéria a ser tratada no âmbito do processo de desapropriação previsto no Decreto-lei 3.365/41, o argumento de que fora vítima de injustiça praticada pela Imobiliária Petrópolis, que teria, segundo suas palavras, vendido o mesmo imóvel duas vezes e favorecido a correqueira por força do vínculo de parentesco desta com sócios proprietários daquela e que, por isso, deveria ser a empresa chamada ao processo, ou anulado o registro da escritura pública da correqueira, ou ainda, reconhecido o seu direito ao usucapião. Afinal, na seara específica da desapropriação por utilidade pública impõe-se analisar a titularidade do domínio com base nos documentos apresentados no momento, só se deixando de decidir em caso de fundada dúvida a esse respeito, ainda assim para remeter os contendores à discussão do domínio em ação própria, o que afasta qualquer possibilidade de sobrestamento do feito, como é da vontade do requerido (Súmula 42 do TFR). É o que prescreve o art. 34, parágrafo único do Dec-lei 3.365/41: “Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.” Tem-se que alegações de anulação de atos por vícios de consentimento, como a verificada no caso em tela, não estão entre aquelas que configuram a referida “dúvida fundada”, uma vez que se traduzem em meras pretensões ou expectativas de alteração futura de titularidade do domínio, que, como visto, é revelado e definido pelo registro imobiliário, sobre o qual não paira dúvida alguma. Assim a jurisprudência acerca do dispositivo reproduzido acima: “A dúvida fundada, a que se refere este artigo, é “a dúvida objetiva, inequívoca, sobre o domínio, com base em documento de propriedade. Se o expropriado tem título de domínio devidamente transcrito, não impede o levantamento do preço o simples ajuizamento de ação anulatória deste, por isso que, enquanto não anulado o título, regularmente, o seu titular é legítimo proprietário” (RTFR 69/7). Nesse sentido: RDA 158214, RT 591/103. Mais impróprio, ainda, é o argumento sustentado pelo requerido de que ostenta a propriedade por usucapião, tendo em vista o longo tempo de sua posse no imóvel objeto da desapropriação, pois essa é, notoriamente, uma situação de simples expectativa de direito, que poderia, em tempo hábil, levar à aquisição da propriedade, mas que hoje sucumbe diante da prova extraída da mera análise do registro imobiliário. Também não cabe falar aqui em chamamento ao processo da Imobiliária Petrópolis, instituto ligado às hipóteses de obrigações solidárias de pagamento de dívida comum, como se infere do disposto nos artigos 77 e seguintes do Código de processo Civil, sendo certo que a aludida imobiliária aparece no caso em comento como responsável pela venda de um mesmo bem a mais de uma pessoa, ou seja, como suposta obrigada a eventual ressarcimento de danos, portanto, em situação distinta da ora pretendida com o seu chamamento ao feito. Com efeito, na avaliação entre a invocada posse do requerido, aliada a sua pretensa titularidade de domínio com fundamento em vício supostamente ocorrido quando da venda do imóvel à requerida e a comprovação documental do domínio feita por esta, por meio da apresentação do registro imobiliário do bem em seu nome, nenhuma é a dúvida de que deve prevalecer a regra estabelecida no art. 1.227 do Código Civil. Some-se a isso o fato de a requerida ter trazido para os autos o comprovante de quitação das dívidas alusivas ao imóvel, realçando, ainda mais, a certeza de ser ela a proprietária do bem objeto da desapropriação. Com efeito, tendo a requerida comprovado a qualidade de proprietária e, em sua resposta à ação, manifestado concordância expressa sobre o preço ofertado a título de indenização, resta, pois, homologá-lo, por sentença, nos termos do art. 22 do Decreto-Lei n. 3.365/41. Diante do exposto, acolho a preliminar suscitada nos autos, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva de Jorge Luiz Sganzerla e, assim, em relação a ele, declarar extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil. No mais, julgo procedente o pedido de Desapropriação formulado pelo Estado de Mato Grosso em face de Geane Pinheiro da Silva, a fim de ordenar a transferência da propriedade localizada no Loteamento “Jardim Petrópolis”, sob n. 15, quadra n. 02, com área não de 367,47m², como consta da petição inicial, mas de 365,50m², como atestam os documentos que a instruem, matriculada sob n. 81.690 do 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande, para o nome do requerente, ante o depósito do preço de R\$ 48.112,85 (quarenta e oito mil, cento e doze reais e oitenta e cinco centavos), pago a título de indenização. Assim, declaro extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 269, II, do Código de Processo Civil. Ante a concordância da parte, deixo de aplicar condenação em honorários advocatícios, com fulcro no entendimento extraído do art. 26, § 2º, do Código de Processo Civil. Custas pelo autor, nos moldes do art. 30 do Decreto-Lei 3.365/41. Cumpra-se a parte final do disposto no art. 34 do referido Dec.-Lei, publicando-se editais para o conhecimento de terceiros; e expeça-se ofício ao 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande para conhecimento e cumprimento desta sentença, que passa a valer como título hábil para o registro da transferência (art. 29), ficando sub-rogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado (art. 31). Ao final, cumpridas todas as providências acima, expeça-se alvará para levantamento do depósito em favor da ré, nos termos do art. 34 do Dec.-lei 3.365/41. P. R. I. Cumpra-se.

Código de autenticação: c868c5e7

Consulte a autenticidade do código acima em https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar